



TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Maria Luisa BUONO

E.I. 174/2019

(udienza fissazione modalità di vendita 30/01/2020)

RELAZIONE DI SINTESI

RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA

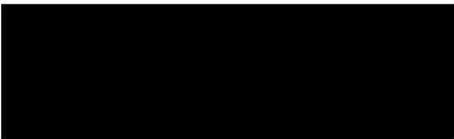
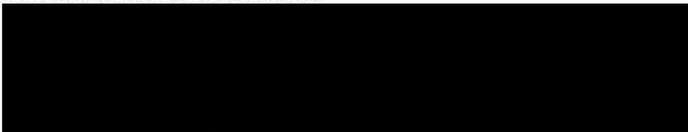
CREDITORE PROCEDENTE:



Difensore legale:



DEBITORI ESECUTATI:



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. Vito Piemonte

via Gaetano Salvemini, 27

84025 Eboli (SA)

cell. 3286587454

p.e.c.: vito.piemonte@ordingsa.it

IDENTIFICAZIONE LOTTO UNICO:**LOTTO UNICO (E.I. 174/2019):**

Diritto di piena proprietà dell'“Opificio” sito nel **Comune di Contursi Terme in Contrada Piana** al piano semi interrato di un fabbricato. L'opificio presenta una superficie complessiva di circa 380 mq. Il suddetto Lotto Unico risulta attualmente censito in catasto fabbricati:

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

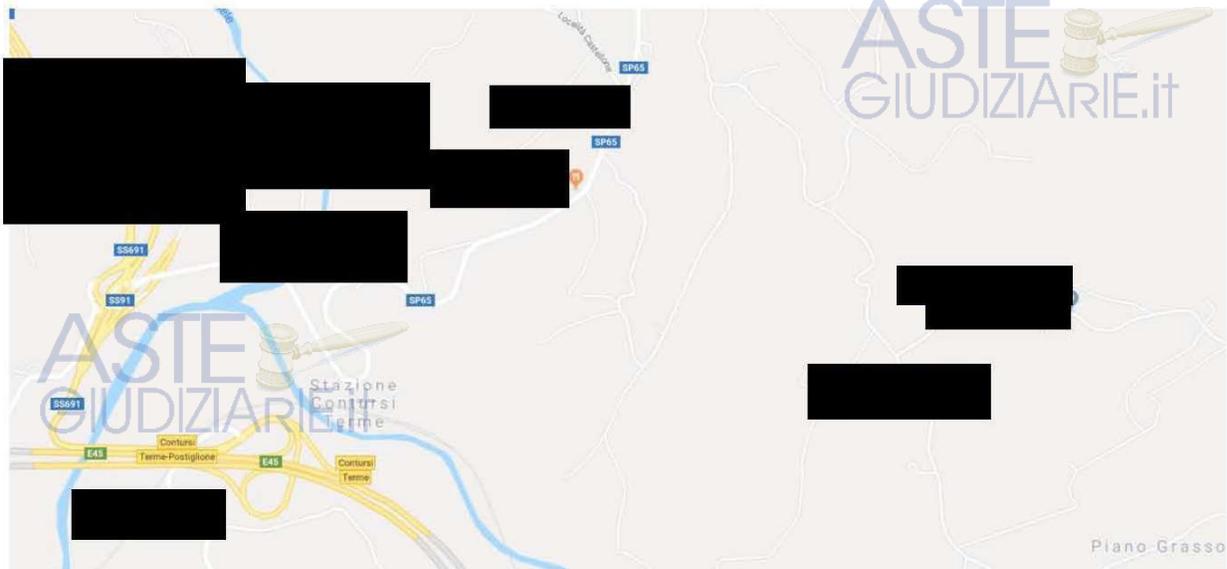
- *N.C.E.U. di Contursi Terme, Foglio 28, Particella 255 Sub 10, Categoria D/1, Rendita Catastale 1.611,35 €.*

Note catastali e note inerenti la procedura esecutiva:

- I dati catastali del lotto coincidono con i dati riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento;
- Sul lotto non insiste alcuna procedura esecutiva all'infuori della presente E.I. 174/2019;
- La visura storica per immobile riporta correttamente l'intestazione;
- L'elaborato planimetrico è presente agli atti dell'Agenzia del Territorio e consente agevolmente la ricostruzione dei confini;
- La planimetria catastale dell'opificio presenta delle lievi difformità con stato attuale dei luoghi sia per quel che attiene la distribuzione interna degli spazi (presenza di una divisione interna – del tipo leggera con pannelli – all'interno del locale lavorazione) che per la distribuzione degli spazi esterni (presenza di una pensilina del tipo leggera in ferro);
- Le aree ricadenti nel Sub1 Particella 255 risultano di uso comune anche ai Sub 12 e 14 non eseguiti afferenti allo stesso fabbricato Particella 255.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE:

IL LOTTO UNICO di cui alla presente *E.I. 174/2019* è ubicato nella contrada denominata Piana nel **Comune di Contursi Terme**. La suddetta frazione sorge a sud-est del centro urbano del Comune di Contursi Terme a ridosso della SP10a di collegamento tra Contursi Terme e Palomonte a circa 4 km dal centro cittadino. Inoltre dista circa 55 km dal Comune di Salerno. L'unità immobiliare del **LOTTO UNICO** è ubicata in una zona periferica raggiungibile dalla via Piana che a sua volta è si dirama dalla principale arteria di collegamento Strada Provinciale SP65 collegata direttamente all'autostrada A2 - Autostrada del Mediterraneo tramite uscita autostradale “Contursi Terme – Postiglione”.



Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTO (stradario)

(Fonte Google Maps)



Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTO (ortofoto)

(Fonte Google Earth)

Dai grafici di inquadramento sopra riportati si evince la facile raggiungibilità del Lotto UNICO a partire dallo svincolo autostradale di Contursi Terme, proseguendo per la SP65 oltre la stazione in direzione centro capoluogo e deviando lungo il percorso per Via Piana. La zona di ricaduta è a carattere eminentemente extra-urbano e in ambito collinare.



Toponomastico d'inquadramento di dettaglio zona di ubicazione LOTTO (ortofoto)
(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



Stralcio Catastale con indicazione LOTTO
(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)

Le perimetrazioni sopra riportate ricomprendono al loro interno anche le aree ad uso comune alle unità immobiliari non esegutate afferenti allo stesso fabbricato.



***Visione d'Insieme del Fabbricato Part.255 ed
Accesso al Piano Semi Interrato di Ubicazione del LOTTO UNICO***

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE ESTRINSICHE DEL LOTTO:

L'unità immobiliare del **LOTTO UNICO**, è ubicata in Località Piana del Comune di Contursi Terme (SA). Fa parte di un fabbricato complesso edilizio costituito da un corpo fabbrica costituito da 3 piani fuori terra (piano terra, piano primo e sottotetto). Il fabbricato di ricaduta del Lotto Unico è in uno buono stato di conservazione e manutenzione.

Si riporta di seguito un report fotografico delle aree esterne di uso comune che servono anche l'Opificio relativo al Lotto Unico, soprattutto per quanto riguarda il collegamento con la via Piana, tramite varco munito di sbarra ed il tratto iniziale del vialetto con massetto cementizio che immette nella diramazione lato SUD sul prospetto retrostante del manufatto da cui si accede all'Opificio.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

dott. ing. Vito Piemonte

Via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: vpiermonte@outlook.it – p.e.c.: vito.piemonte@ordingsa.it

Pag. 5 a 13



FOTO 1-2-3-4: AREA DI USO COMUNE AL LOTTO UNICO (FOGLIO 28 – PARTICELLA 255 SUB 1) ED AD ALTRE UNITA' IMMOBILIARI NON OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE (FOGLIO 28 – PARTICELLA 255 – SUB 12 E 14).



FOTO 5-6: ACCESSO ED INTERNI DEL LOCALE CALDAIA, UGUALMENTE AFFERENTI AL SUB 10 MA SERVITO DA SPAZI ESTERNI DI USO COMUNE.

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE INTRINSICHE DEL LOTTO UNICO:

L'unità immobiliare del **Lotto Unico**, è ubicata in Località Piana del Comune di Contursi Terme (SA). Fa parte di un fabbricato di 3 piani fuori terra (piano terra, piano primo e sottotetto), costituito da varie unità immobiliari (Sub 10, 12 e 14). Il fabbricato ha pianta rettangolare ed è costituito da struttura portante intelaiata in cemento armato. L'immobile che costituisce il Lotto Unico è disposto al piano seminterrato ed è contornato dalla corte pertinenziale (Sub 1) dove sono ubicate varie opere di completamento per l'attività di frantoio. L'opificio di cui al Lotto Unico è suddivisibile in due macro zone: una adibita a zona di lavorazione di circa 310 mq ed una adibita a servizi per la logistica di circa 70 mq.

Area di Lavorazione "Frantoio"

L'accesso all'area di lavorazione è consentito per il tramite di un portone principale in metallo non automatizzato su binario rettilineo. All'interno della suddetta area di lavorazione sono ubicate tutte le attrezzature necessarie per l'attività del frantoio. Risulta presente inoltre un locale di deposito dell'olio, una seconda area di lavorazione (ex ingresso e sala d'attesa nell'elaborato planimetrico), una sala mensa (ricavata dalla divisione con pannelli dell'originario locale di lavorazione nell'elaborato planimetrico) nonché un locale di ingresso olive con accesso separato esterno. La pavimentazione presente è del tipo "industriale levigata". L'opificio è servito da una linea con tensione 230 V e 400 V, per il funzionamento di tutti i macchinari industriali. L'opificio nel suo complesso è in ottimo stato m





FOTO DA 8-9-10-11-12-13-14: AREA PRINCIPALE DI LAVORAZIONE (FRANTOIO), SECONDA AREA DI LAVORAZIONE (PRODUZIONE SOTTOLI E SOTTOACETI) NONCHE' AREA DI IMBOTTIGLIAMENTO CON SPECIFICHE ATTREZZATURE E MACCHINARI.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

dott. ing. Vito Piemonte

Via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: vpiemonte@outlook.it – p.e.c.: vito.piemonte@ordingsa.it

Area Servizi e Logistica

L'accesso all'area servizi e logistica è consentito per il tramite di una porta indipendente. All'interno della suddetta area di lavorazione è presente un ufficio, una cucina, un disimpegno, N.2 locali depositi e N.2 servizi igienici. Risulta presente, inoltre, un locale caldaia con accesso indipendente esterno. La pavimentazione è costituita da mattonelle in gress. Di seguito si riportano le foto degli ambienti.

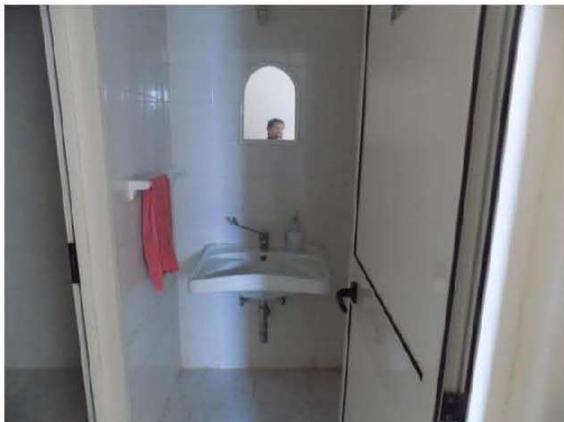




FOTO DA 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24: ULTERIORI FOTO DI AMBIENTI DI SERVIZIO DESTINATI A LOCALE CUCINA, LOCALE UFFICIO, DISIMPEGNO, SERVIZI IGIENICI E DEPOSITI.

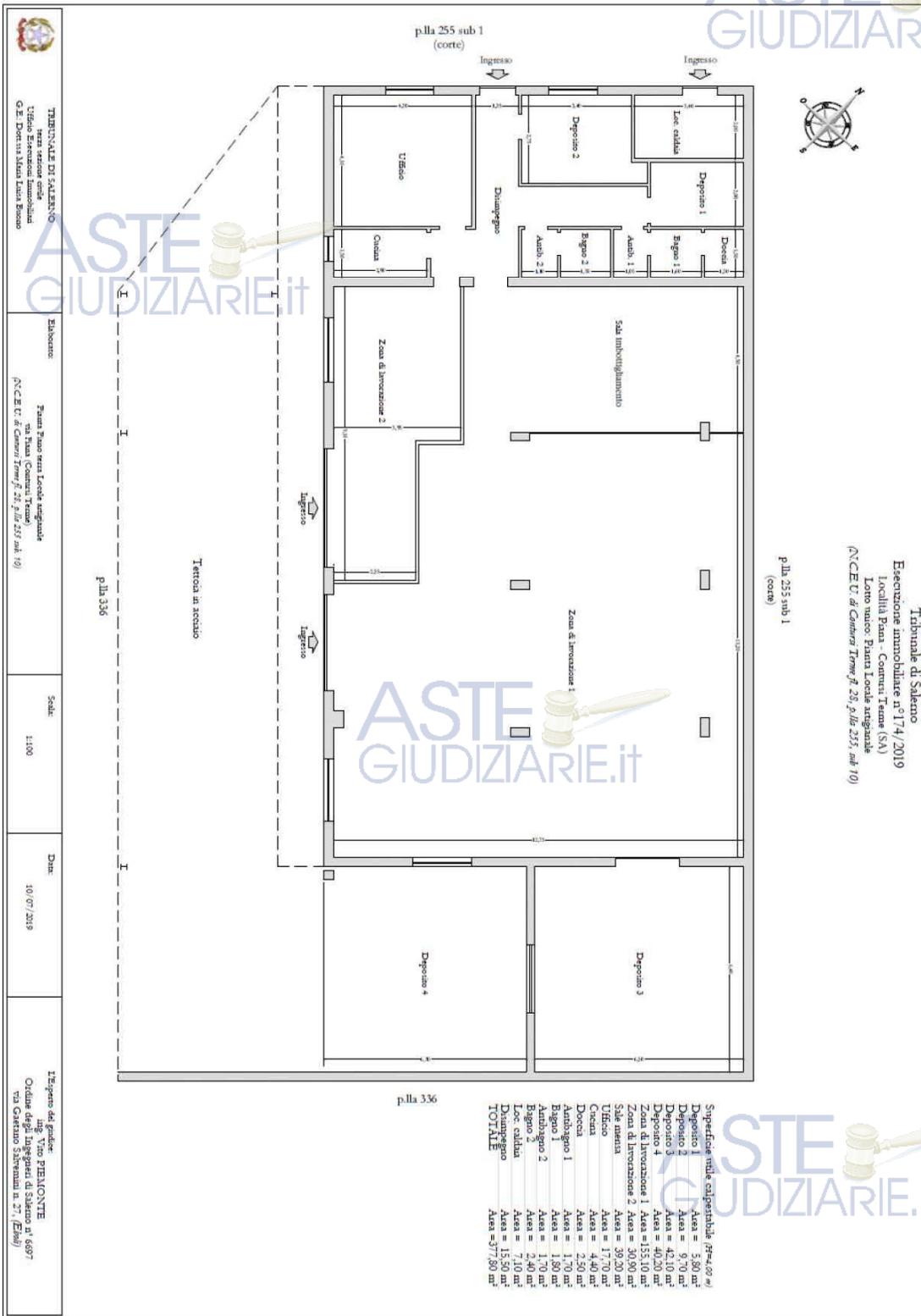
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Vito Piemonte

Via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: vpiemonte@outlook.it – p.e.c.: vito.piemonte@ordingsa.it

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO UNICO:



TRIBUNALE DI SALERNO
 Area settore civile
 Ufficio di Pignone
 G.E. Dottori Anna Laura Russo

Esibizione: Piani Piano terra Locale uniguarda
 N.C.E.U. di Camera Triang. n. 28 p.llo 255 sub 10

Scala: 1:100

Data: 10/07/2019

L'ingegnere del grafico:
 Ing. Vito PIEMONTE
 Ordine degli Ingegneri di Salerno n. 6897
 Via Gaetano Salvemini n. 271 (2800)

CONSISTENZA METRICA:

Per la determinazione della superficie utile abitabile (S.U.A.) o superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare, si è definita la superficie di ogni singolo ambiente. In particolare si ha:

AREA LAVORAZIONE "OPIFICIO"	
Deposito Olive – Deposito 3	42,10 mq
Locale Ingresso Olive – Deposito 4	40,20 mq
Zona di Lavorazione 1 - Frantoio	155,10 mq
Zona di Lavorazione 2	30,90 mq
Sala Mensa	39,20 mq
AREA SERVIZI E LOGISTICA	
Deposito 1	5,80 mq
Deposito 2	9,70 mq
Ufficio	17,70 mq
Cucina	4,40 mq
Servizi Igienici	7,60 mq
Disimpegno	15,50 mq
Locale Caldaia	7,10
TOTALE	377,80 mq

CONFINI LOTTO UNICO:

Il bene staggito, nel suo complesso, da una disamina dell'elaborato planimetrico, è delimitato e confina:

- a **Nord-Ovest**, risulta confinante tramite tompagnatura esterna con l'area comune pertinenziale di manovra Sub 1, su tale confine apre anche il locale caldaia con accesso separato su spazi di uso comune;
- a **Nord-Est**, risulta confinante tramite setto murario cieco con terrapieno;
- a **Sud-Est**, risulta confinante tramite setto murario cieco la Particella 336 (non eseguita);
- a **Sud-Ovest**, risulta confinante tramite di tompagnatura esterna con l'area comune pertinenziale di manovra Sub 1 retrostante il fabbricato;

NOTA: I Confini dell'immobile sono nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati a muri e saracinesche di ingresso e spazi di uso comune, chiaramente distinguibili dallo stato di fatto sui luoghi.

TITOLI DI PROPRIETA':

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in Allegati 3 del Volume Allegati, risulta che il suddetto **LOTTO UNICO** (N.C.E.U. di Contursi Terme, Foglio 28, Particella 255, Sub 10) è pervenuto alla società debitrice dal seguente **titolo di proprietà principale** che costituisce di per sé **provenienza quasi ultraventennale** (cif.to. All.3a Vol. Allegati e relativa trascrizione cif.to All.3d Vol. Allegati):

- **All. 3a) Atto di Compravendita del 05.10.2000**, a firma del notaio D'Alessio Maria Rep.13637, registrato a Sala Consilina il 23.10.2000 al n.822 (1V) e trascritto a Salerno il 26.10.2000 ai n.ri R.G.28353 e R.P.22217, relativamente all'acquisizione dell'unità

dott. ing. Vito Piemonte

Via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: vpiemonte@outlook.it – p.e.c.: vito.piemonte@ordingsa.it

immobiliare del Lotto Unico con annessa corte esterna (identificati al catasto fabbricati all'attuale Sub1 ed agli ex Sub. 2, 3 e 4 Particella 255 Foglio 28 poi variati e fusi nell'attuale Sub 10) nonché del fondo rustico (identificato in catasto terreni del Comune di Contursi Terme al Foglio 28, Particelle 254 – già 87/a - e 93) dai coniugi [REDACTED]

- **All. 3b) Nota di Trascrizione Atto di Compravendita Rep. 13637 del 26.10.2000**, registrato a Sala Consilina il 23.10.2000 al n.822 (1V) e trascritto a Salerno il 26.10.2000 ai n.ri R.G.28353 e R.P.22217, relativamente all'acquisizione dell'unità immobiliare del Lotto Unico con annessa corte esterna (identificati al catasto fabbricati all'attuale Sub1 ed agli ex Sub. 2, 3 e 4 Particella 255 Foglio 28) nonché del fondo rustico (identificato in catasto terreni del Comune di Contursi Terme al Foglio 28, Particelle 254 – già 87/a - e 93) dai coniugi [REDACTED]

Provenienza ultraventennale: ai coniugi [REDACTED] detta unità immobiliare era pervenuta per aver realizzato il fabbricato del quale fa parte per aver acquistato il terreno con atto Notaio Arturo Errico di Contursi Terme in data 29.12.1982 Rep.14755, registrato ad Eboli in data 18.01.1983 al N.434 e trascritto a Salerno in data 24.01.1983 ai num.ri R.G.2133 e R.P.1836.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL LOTTO UNICO:

- **All. 6c) Nota di Trascrizione Ipoteca Volontaria iscritta a Salerno in data 15.01.2009** ai numeri R.G. 2037 e R.P. 163, contro la società debitrice [REDACTED] a garanzia di un mutuo di € 100.000,00 concesso [REDACTED] nata [REDACTED] con atto del notaio Parisi di Contursi Terme in data 07.01.2009 Rep. 34530;
- **All. 6d) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento del 04.06.2019** numeri R.G. 21972 e R.P. 16889, contro la società debitrice [REDACTED] ed a favore della [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE:

Come confermato dal sig. [REDACTED] in sede di sopralluogo del 01/07/2019, **il Lotto Unico risulta attualmente occupato dalla società [REDACTED] che svolge le proprie attività lavorativa.**

VALORE A BASE D'ASTA:

VALORE A BASE D'ASTA (LOTTO UNICO): 115.000,00 €
(centoquindicimila/00 €)

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. Vito Piemonte
via Gaetano Salvemini, 27
84025 Eboli (SA)
cell. 3286587454
p.e.c.: vito.piemonte@ordingsa.it